

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Gábor István főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 72. számú vrk., Debrecen- Pallag városrész területére vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-127980/2019
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr Farkas Róbert , Kiss Ildikó
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője, Beregszászi Zsolt a Műszaki Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Közyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2019.09.19
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 1. melléklete)</a>
	<a href="#">8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet kivonata (előterjesztés 2. melléklete)</a>
	<a href="#">Állami Főépítész záró szakmai véleménye (előterjesztés 3. melléklete)</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I./**

A Debrecen, 72. számú vrk., Debrecen-Pallag városrész területére (a továbbiakban: módosítással érintett terület) vonatkozó településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása befejeződött.

A módosítás az Önkormányzat által kezdeményezett, a területrészt érintő sajátos előírások pontosítása érdekében készült el, amely Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS)Z) módosítását igényli.

A véleményezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 42/A. §-a alapján került lefolytatásra, tekintettel arra, hogy az állami főépítési eljárásnak a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdésében rögzített feltételei teljesültek.

**Tervezett módosítás célja, hatása:**

A DÉS 50. §-a sajátos előírást rögzít a módosítással érintett területet érintően. Ezek az előírások a városrészben belüli egyedi előírásokkal érintett területek lehatárolása vonatkozásában úgy módosulnak, hogy igazodjanak a DÉS rajzi munkarészéhez. Ezen túlmenően a módosítással érintett terület északkeleti (Pék) terület részén az építési helyet meghatározó előírások (oldalkert) pontosítására kerül sor.

A Debrecen-Pallag városrész északkeleti, valamint nyugati terület része (Pny) esetében meghatározásra kerül az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma.

A Debrecen-Pallag városrészre meghatározott területfelhasználások, valamint a DÉS-ben rögzített építési övezetek és azok beépítési paraméterei nem változnak.

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet.

**A módosítás a szabályozási terv szintjén:**

A DÉS szöveges munkarésze szerinti sajátos előírásokban foglalt területi lehatárolás és a rajzi munkarészben rögzített lehatárolások nincsenek összhangban. Jelen megfogalmazásban a Debrecen-Pallag városrészre vonatkozó (P) előírás a teljes városrész területére vonatkozik, és ezen belül vannak a sajátos előírások területenként. A rajzi munkarészben viszont a (P) jelű előírás csak a városrész központi terület részére vonatkozik.

A rendelettervezet szerint a DÉS 50.§ (1) bekezdés a) pontjában **a Debrecen-Pallag városrész központi (P) területének lehatárolása meghatározásra kerül**, e szerint a sajátos előírások hatálya Debrecen-Pallag városrésznek a Fekete István u. – Szelényi Ferenc u. – Mezőgazdász u. – Hanga u. – Manninger Gusztáv u. – 05/13 hrsz-ú erdőterület – Heltai Gáspár u. – Mezőgazdász u. – 66001 hrsz-ú út által határolt terület részére terjed ki.

A módosítást követően a **Debrecen-Pallag városrész északkeleti terület részére vonatkozó sajátos építési előírások kiegészülnek** az alábbi rendelkezésekkel:

A területen az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete szabadonálló építési hely szerinti beépítési módban min. 3 m, oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban legalább 6 m, a hátsókert legalább 10 m. Telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyet egy épülettömbben kell megépíteni.

A rendelettervezet szerint a **Debrecen-Pallag városrész nyugati területére vonatkozó sajátos építési előírások** a következő rendelkezéssel egészülnek ki: telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyet egy épülettömbben kell megépíteni.”

## II./

A jelen előterjesztéssel érintett módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti **megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

A fentiek alapján Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága az 52/2019. (VII. 31.) KVFB határozatában** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29/A. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is.

A Rendeletben foglaltaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2019. július 4-től 2019. július 21-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni. **Fenti időszak alatt partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a véleményezési eljárásban.**

A lakossági fórum 2019. július 12. napján került megtartásra, azon lakossági részvétel nem volt. A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.

A Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárás során a kidolgozott tervet, illetve az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntést végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

**A Kormányhivatal a HB/01-ÁF/00186-/2019. számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az állami főépítési eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint leghamarabb az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

## III./

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A fentiek alapján a DÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

**A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

- a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:  
A módosítás pontosítja a területre vonatkozó sajátos előírásokat, ezáltal elősegíti a már kialakult, illetve kialakuló telkeken a beépítést. A módosításnak költségvetési hatása nincs.
- b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:  
A módosítás eredményeként a hatályos területfelhasználáshoz képest a környezet igénybevétele nem változik. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező környezeti hatás nem jelentős.
- c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:  
Nincs.
- d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:  
Jelen módosítás a módosítással érintett terület beépíthetőségét segíti elő. Ennek elmaradása ez ellen hathat.
- e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
A módosítást követően a településrendezési eszköz végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 72. számú vrk., Debrecen-Pallag városrész területére vonatkozóan a DÉSZ-t fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2019. szeptember 18.

**Gábor István**  
főépítész

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2019. (.....) önkormányzati rendelete**

**Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló**  
**8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 42/A. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. §

Debrecen - Pallag városrész területére vonatkozó sajátos előírások

(1) Debrecen-Pallag városrész központi területére (P) vonatkozó sajátos építési előírások

a) A sajátos előírások hatálya Debrecen-Pallag városrésznek a Fekete István u. – Szelényi Ferenc u. – Mezőgazdász u. – Hanga u. – Manninger Gusztáv u. – 05/13 hrsz-ú erdőterület – Heltai Gáspár u. – Mezőgazdász u. – 66001 hrsz-ú út által határolt területére terjed ki.

b) Ha a szabályozási terv másként nem jelöli, az előkert 10 m, oldalkert legalább 6 m, a hátsókert legalább 10 m legyen.

c) Lakóterületen telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyet egy épülettömbben kell megépíteni.

(2) Debrecen-Pallag városrész északnyugati területére (PE) vonatkozó sajátos építési előírások

a) A sajátos előírások hatálya Debrecen - Pallag városrész északnyugati - 70041, 70042, 70046-70048, 70049/1-5 hrsz-ú - területére terjed ki.

b) A szabályozási tervlapon jelölt kertvárosias lakózónában a DÉS 6. § (3) bekezdés a)-b) pontjaiban előírtaktól eltérően

1. az Lke-5126X1 (PE) jelű építési övezet építési telkein 1 db, legfeljebb kétlakásos vagy két rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület helyezhető el. A másik rendeltetési egység csak orvosi rendelő lehet;

2. az Lke-512XX2 (PE) jelű építési övezet építési telkein csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint épületen belül a tulajdonos számára szolgáló lakás helyezhető el.

c) Az X teleknagyság kódjelű övezetben az építési telek legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekmélysége 45 m, a legkisebb átlagszélessége 40 m.

d) Az X beépítettség kódjelű övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 25%, a minimális zöldfelületi fedettség 60%.

e) A b) 1. pont szerinti építési övezetben

1. az előkert mélysége 8,0 méter, az önálló gyalogút felől 4,0 méter;

2. az oldalkert nem lehet kisebb 4,0 méternél;

3. a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb a telek átlagmélységének 1/4-énél, sem 10,0 méternél.

f) A b) 2. pont szerinti övezetben

1. az előkert mélysége 12,0-20,0 méter;

2. az oldalkert nem lehet kisebb 12,0 méternél;

3. a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb a telek átlagmélységének 1/4-énél, sem 12,0 méternél.

g) A b) pont szerinti övezetekben

1. terepszint alatti építmény, illetve építményrész - műtárgy kivételével - az építési helyen kívül nem helyezhető el;

2. az építési telek határvonalán csak faanyagú, áttört, legfeljebb 1,6 méter magas, sövénnel takart, vagy sövénykerítés létesíthető.

h) A szabályozási tervlapon jelölt építési vonalon épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati határfala legalább egy ponton érintkezzen az építési vonallal, és a többi pontjainál a mélységi eltérés legfeljebb 8,0 méter lehet.

i) A szabályozási tervlapon jelölt építési övezetekben a DÉS 26. § (4) és (6) bekezdés szerinti előírásoktól eltérően

1. az övezetekben az építés feltétele a teljes közművesítettség;

2. melléképítmények közül nem helyezhető el: közműpótló műtárgy, háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

j) Zöldterületen épület nem helyezhető el, és közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.

(3) Debrecen-Pallag városrész északkeleti terület részére (Pék) vonatkozó sajátos építési előírások

a) A sajátos előírások hatálya Debrecen - Pallag városrésznek a 70036 hrsz-ú út - 70033/114 hrsz-ú út - 70028/40 hrsz-ú út - 70023 hrsz-ú árok - Mezőgazdász út - 66017 hrsz-ú út - Fekete István utca által határolt terület részére terjed ki.

b) A területen a Fekete István utcából nyíló 70032 hrsz-ú dűlőúton és mellette tervezett közpark a Csörsz-árok (Ördög-árok), mint kulturális örökség bemutatását szolgálja. Szükséges megkérni továbbá a Településrendezési és Építészeti-Műszaki Tervtanács véleményét is.

c) A területen az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete szabadonálló építési hely szerinti beépítési módban min. 3 m, oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban legalább 6 m, a hátsókert legalább 10 m.

d) Telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyet egy épülettömbben kell megépíteni.

(4) Debrecen-Pallag városrész nyugati terület részére (Pny) vonatkozó sajátos építési előírások

a) A sajátos előírások hatálya Debrecen-Pallag városrész 072 hrsz-ú út - 073/2 hrsz-ú út - 043/21 hrsz-ú út - 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú

tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek - 046/3 hrsz-ú út - Pallagi út által határolt nyugati tömb területére terjed ki.

b) Az X beépítettség kódjelű övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 25%, a minimális zöldfelületi fedettség 60%.

c) Ha a szabályozási terv másként nem jelöli az előkert mélysége 6,0 m, az oldalkert legkisebb szélessége az építési telek északi és keleti oldalán 3,0 m, a déli és nyugati oldalán 9,0 m, a hátsókert legkisebb mélysége 10,0 m legyen.

d) A szabályozási tervlapon jelölt építési vonalon épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati fala legalább egy ponton érintkezzen az építési vonallal, és a többi pontjainál a mélységi eltérés legfeljebb 6,0 m lehet.

e) A szabályozási tervlapon jelölt Lke-5127X1 (Pny) építési övezetekben terepszint alatti építmény, illetve építményrész - műtárgy kivételével - az építési helyen kívül nem helyezhető el.

f) A szabályozási tervlapon jelölt Lke-5127X1 (Pny) építési övezetekben a DÉS 26. § (6) bekezdés szerinti előírásoktól eltérően a melléképítmények közül nem helyezhetők el: közműpótló műtárgy, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

g) A szabályozási tervlapon jelölt Ki-600022 (Pny), Gk-600050 (Pny) építési övezetekben a DÉS 27. § (2) bekezdés szerinti előírásoktól eltérően az övezetekben az építés feltétele a teljes közművesítettség.

h) Az Lke-5127X1 (Pny) építési övezetek zöldfelületein kétszintes növényállomány telepítése kötelező.

i) A szabályozási tervlapon jelölt Lke-5127X1 (Pny) építési övezetekben a telken belüli fásítási kötelezettségű területen

1. ahol a szabályozott terület szélessége 5 m, kétszintes növényállomány telepítése kötelező. A növényállomány védelmi célú 1 sor fából és cserjeszintből vagy gyepszintből (nagy lombkoronájú fa - cserje vagy gyepszint) álljon. A telepítésre honos fajok és azok fajtái pl. kis levélfelületű taxonok (*Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Ulmus glabra*, *Malus sylvestris*, *Pyrus pyraeaster*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa* stb.) használhatók.

2. ahol a szabályozott terület szélessége 10 m, háromszintes növényállomány telepítése kötelező. A növényállomány védelmi célú 3 sor fából, cserjeszintből és gyepszintből (nagy lombkoronájú fa - kis lombkoronájú fa - cserje - gyepszint) álljon. A telepítésre honos fajok és azok fajtái pl. kis levélfelületű taxonok (*Acer campestre* fajták, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* fajták, *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', *Pyrus communis* 'Beech Hill' stb.) használhatók.

j) A kötelező fásítással jelölt területsávok a zöldfelület legkisebb mértékébe beleszámítanak.

k) A terv területén az építési munkáknál régészeti megfigyelést (szakfelügyeletet) kell végezni.

l) Telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyet egy épülettömbben kell megépíteni.”

## 2. §

Ez a rendelet 2019. szeptember 27. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
címmzetes főjegyző

Dr. Papp László  
polgármester